



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Firma Terex-Fuchs“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für einen bestehenden Gewerbebetrieb, für dessen Produktionsstätte bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, ein verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Damit wurden, unter Einhaltung der aktuell zu berücksichtigenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch des Hochwasserschutzes, planungsrechtliche Vorgaben formuliert, die es dem Gewerbebetrieb ermöglichen, seine Betriebsstruktur gemäß den Anforderungen des Marktes weiterzuentwickeln und damit den historisch gewachsenen Standort in der Gemeinde Bad Schönborn langfristig zu sichern.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgt gemäß den heutigen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwendenden Umweltstandards. So wurden für den bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Bereich die vorhandenen Strukturen, einschließlich des artenschutzrechtlichen Potentials erhoben und die im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen Schutzgebiete in eine Gesamtbetrachtung einbezogen. In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, welches parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes den Umweltbericht erarbeitete, wurde eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen erarbeitet und formulierte Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. „Pflanzgebote“ als verbindlich umzusetzende Vorgaben in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Die im Zuge der Ausarbeitung des Umweltberichtes erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kommt zu dem Ergebnis, dass, neben den festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichs-Maßnahmen, für eine vollständige Kompensation des Eingriffes die Durchführung weiterer Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan erforderlich ist. Hierzu verpflichtet sich die Gemeinde Bad Schönborn und schließt mit diesem Hintergrund mit dem im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetrieb einen Vertrag zur Umsetzung dieser Maßnahmen ab.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass durch eine Umsetzung aller internen und externen Ausgleichs-Maßnahmen, die im Zuge der stufenweisen Realisierung einer Betriebserweiterung entstehenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter vollumfänglich kompensiert werden. Eine der genannten Maßnahmen liegt in der verbindlichen Vorgabe, 70 % der Dachflächen sämtlicher Gebäude auf einer 10 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen. Dieses gilt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für Neubauten auf den derzeit baulich bereits genutzten Flächen.

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Somit waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Artenschutz keine Ausgleichs-Maßnahmen zu formulieren.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die Gemeinde Bad Schönborn führte zum ersten Planentwurf Anfang des Jahres 2021 eine frühzeitige **Be- teiligung** der Öffentlichkeit sowie **der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durch.

Nach einer hieraufhin vorgenommenen Fortschreibung des Planentwurfes und der Ausarbeitung des Umweltberichtes wurden im Februar 2022 die Offenlage durchgeführt und parallel hierzu die Fachbehörden erneut um ihre Stellungnahme gebeten.

Die thematischen Schwerpunkte der im Zuge dieser Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen betrafen Fragen des Hochwasserschutzes, die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, einschließlich der Erörterung des ausgearbeiteten Ausgleichskonzeptes, sowie die Themen „Entwässerung“ und „Immissionsschutz“.

Darüber hinaus wies das Landwirtschaftsamt des Landkreises Karlsruhe darauf hin, dass bereits durch die Baggersee-Erweiterung und die hierfür bereitzustellenden Ausgleichs-Maßnahmen große landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Bad Schönborn ihrer Nutzung entzogen werden. Es wurde darum gebeten, diesen Aspekt bei der Auswahl der erforderlichen externen Ausgleichs-Maßnahmen zu berücksichtigen und hierfür Maßnahmen auszuwählen, welche keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen. Damit besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die verbrauchsnahe ökologische Lebensmittelproduktion in der Region gesichert werden kann.

Für die bei einer baulichen Nutzung verlorengelende Fläche eines Überschwemmungsgebietes wurde ein Retentionsausgleich in Form einer innerhalb des Plangebietes auszubildenden Mulde gefordert.

Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entwickelte Entwässerungskonzeption gewährleistet, nicht zuletzt auch aufgrund der zukünftig gewährleisteten Rückhaltung des Regenwassers auf begrünter Dachflächen, dass bei einer planmäßigen Umsetzung der Baumaßnahme, im Vergleich zum derzeitigen Zustand,

mehr Oberflächenwasser im Gebiet verbleibt und der vorhandene Mischwasserkanal mittel- und langfristig entlastet wird.

Darüber hinaus werden Teile des von verschmutzungsgefährdeten Flächen abfließenden Oberflächenwassers, wie beispielsweise das von der geplanten Umfahrungsstraße, über ein mit einer Oberbodenschicht abgedecktes Bankett in angrenzende Grünzonen eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Der vorgelegte Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die hieraufhin entwickelten Ausgleichs-Maßnahmen am Gewässer, wurden in seiner Gesamtkonzeption als fester Bestandteil des Bebauungsplanes von der Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe vollumfänglich akzeptiert.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden auf Anregung des Landkreises Karlsruhe die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Prognose der durch den Betrieb verursachten Lärmeinwirkungen überarbeitet. Diese kommt, unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise, zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Beurteilungspegel an den an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnhäusern jenseits der Bahntrasse zukünftig sowohl tagsüber als auch nachts unterhalb den Immissionsrichtwerten eines „Allgemeines Wohngebiet“ liegen werden. Diese Aussage bezieht sich auf den Gewerbelärm des untersuchten Betriebes, einschließlich der Parkierungsfläche.

Mögliche Reflektionen des aus dem Schienenverkehr resultierenden Lärms an einer ergänzenden Bebauung können gemäß den Aussagen des Fachgutachters bei der Betrachtung vernachlässigt werden.

Seitens der Öffentlichkeit ging im Zuge des Verfahrens die Stellungnahme der Eigentümer bzw. Mieter eines an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstückes ein. Diese wiesen nachdrücklich darauf hin, dass bei einer Umstrukturierung des Gewerbebetriebes auf dem Betriebsgelände LKW-Warteplätze in einer ausreichenden Anzahl vorzuhalten sind. Es ist zu gewährleisten, dass die vorhandenen Ein- und Ausfahrten angrenzender Grundstücke zukünftig von parkenden LKW freigehalten werden und Verkehrsbehinderungen auf der Zufahrtsstraße unterbleiben.

In der Abwägung wies der Gemeinderat auf die im Plangebiet zukünftig entlang der internen Erschließungsstraße vorhandenen Potentiale zum Anlegen privater LKW-Stellplätze hin und fasste den Beschluss, den Bebauungsplan-Entwurf in der bisherigen Form zu belassen, jedoch in der Begründung explizit auf die Notwendigkeit entsprechender „Warteflächen“ hinzuweisen.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Ausformulierung planungsrechtlicher Festsetzungen für ein bestehendes und zu erweiterndes gewerblich zu nutzendes Gelände. Dieses wird im Osten durch die Bahnlinie und im Westen durch den „Landgraben“ begrenzt.

Erweiterungspotenziale sind somit ausschließlich im Norden der derzeit in Anspruch genommenen Flächen umsetzbar.

Die Ausformulierungen der Festsetzungen orientierten sich einerseits an den betrieblichen Erfordernissen (Gebäudehöhen), andererseits an den gesetzlichen Vorgaben.

Somit konnten keine grundsätzlich anderen Entwurfsvarianten entwickelt und planerische umgesetzt werden.

Aufgestellt : Sinsheim/Bad Schönborn, 02.09.2022 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt